# Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016


## 29 659 Evaluatie Staatsbosbeheer

## Nr. 143 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 april 2016

Hierbij voldoe ik graag aan het verzoek van de commissie voor Wonen en Rijksdienst van 8 december 2015 om haar op de hoogte te houden van de stand van zaken met betrekking tot de erfpacht Waddeneilanden Staatsbosbeheer (SBB) en Rijksvastgoedbedrijf (RVB).
In mijn brief van 24 november 2015 met de beantwoording van de schriftelijke vragen over de Erfpacht Waddeneilanden Staatsbosbeheer en Rijksvastgoedbedrijf (Kamerstuk 29 659, nr. 142) heb ik aangegeven dat ik u verder zou informeren over de validatie van de waarderingsmethode van het RVB.

Voor het laten uitvoeren van deze validatie heb ik ervoor gekozen twee hoogleraren te benaderen die beiden zijn verbonden aan een onafhankelijk wetenschappelijk instituut. Medio februari heb ik prof. dr. P.M.A. Eichholtz, Professor of Real Estate and Finance van de Universiteit van Maastricht en prof. dr. M.K. Francke, Professor of Real Estate Valuation van de Universiteit van Amsterdam de opdracht verstrekt om de waarderingsmethode van het RVB te beoordelen.
Op 30 maart jl. hebben zij hun rapport «De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden» aan mij uitgebracht. Het rapport treft u als bijlage bij deze brief aan[1].

In het rapport concluderen de hoogleraren dat de taxatiemethode die het RVB gebruikt bij de prijstoets van voorgenomen verkopen van SBB in de markt breed geaccepteerd is. Daarnaast achten zij de gelijke verdeling van de erfpachtdepreciatie bij verkoop aan de zittende erfpachter redelijk en billijk.
Ten aanzien van de specifieke invulling van de taxatiemethode van het RVB concluderen de hoogleraren dat deze op een aantal punten tekortschiet waarbij is aangegeven dat het effect op de al gedane taxaties te verwaarlozen is met uitzondering van het effect van de dubbeltelling van

[1] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl


kst-29659-143
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

de aftrekkosten bouwrijp maken en tuinaanleg hetgeen tot een hogere taxatie zal leiden.
Ik deel deze conclusies. Het RVB heeft de punten met betrekking tot de technische veroudering en de kosten bouwrijp maken inmiddels in zijn taxatiemethode verwerkt, evenals de toepassing van een correctie voor de geconstateerde dubbeltelling in de berekening inzake de aftrek van kosten voor bouwrijp maken en tuinaanleg. Gegeven het voordeel voor potentiële kopers zal ik de correctie dubbeltelling aftrekkosten niet op reeds ter toetsing voorgelegde zaken toepassen, maar alleen op nieuw voorgelegde zaken.

Bij nieuwe verzoeken van Staatsbosbeheer om een prijstoets bij een voorgenomen verkoop van erfpachtpercelen zal het RVB bovendien expliciet vermelden welke referentietransacties zijn gebruikt voor de toetsing en bij het gebruik van referentieobjecten op erfpachtgrond duidelijk motiveren op welke wijze deze gecorrigeerd zijn naar vol eigendom.

In mijn brief van 18 december 2014 (Kamerstuk 29 659, nr. 137) is de procedure omtrent de erfpachtovereenkomsten van het RVB op enkele Waddeneilanden beschreven. De uitvoering hiervan is opgeschort vanwege de validatie van de waarderingsmethode. Nu de validatie is afgerond en de aanbevelingen zijn verwerkt wordt de uitvoering ter hand genomen.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok